

西ヶ原一丁目地区 (南側工区)
民間供給支援型賃貸住宅制度による
民間賃貸住宅事業者の募集について

『民間供給支援型賃貸住宅制度』は、大都市地域の都心部等において、良質な賃貸住宅ストックを形成するため、UR 都市機構が基盤整備を行なった敷地を活用し民間事業者の募集を行い、事業者による賃貸住宅の建設・供給を推進する制度です。

敷地を事業者に賃貸(定期借地期間 50 年以上)し、事業者が賃貸住宅を建設し、供給する制度です。

この民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、西ヶ原一丁目地区(南側工区)で事業者の募集を行なうものです。

お問い合わせは下記へお願いします。

東京都心支社 都市再生企画部 業務企画第 2 チーム
(電話) 03-5323-0418

東京都心支社 業務第四部 市街地整備第 1 チーム
(電話) 03-3805-6414

東京都心支社 総務企画部 総務チーム
(電話) 03-5323-0087

——— 街に、ルネッサンス ———



UR 都市機構

1 民間供給支援型賃貸住宅制度の目的

都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図るため、機構が大規模な工場跡地等を活用して整備した敷地を、賃貸住宅の建設・供給を行なう事業者へ賃貸し、事業者によるファミリー向けの賃貸住宅等の供給を促進することを目的としています。

2 民間事業者の資格・契約の概要

(1) 民間事業者の資格

民間供給支援型賃貸住宅の事業者として機構から土地を賃借し、賃貸住宅を建設・供給する事業者は、次の条件をすべて備えている者とします。

- ① 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許を有すること又は事業の実施に必要な知識、経験を有していること。
- ② 事業の実施に必要な資力、信用を有していること。
- ③ 機構に支払う土地賃貸料等の支払い見込みが確実であること。
- ④ 不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、事業者として機構が適当でないと認める者でないこと。
- ⑤ 複数の事業者が共同で申込をする場合には、全ての構成員が上記の条件を満たしていることとし、事業者資格審査申込において予め共同事業体により申込を行うこと。事業者資格審査参加申込後に共同事業体を組成することは不可とします。
- ⑥ 不動産証券化スキームにより事業を実施する場合で、本事業のために設立する S P C を機構との当初の契約者とする場合（以下「S P C 直接契約型証券化スキーム」といいます。）には、事業者が当該 S P C（もしくは S P C から借地権等の信託を受託する者）から資産管理・処分業務（以下「A M 業務」といいます。）、賃貸住宅運営・管理業務（以下「P M 業務」といいます。）及び機構との連絡調整業務を受託すること。ただし、複数の事業者が共同で申込をする場合、A M 業務及び P M 業務並びにその他の業務や出融資の役割を申込事業者間で分担することができるものとし、その場合、それぞれが担当する業務の遂行に必要な資力、信用、知識経験を備えていること。なお、上記③の条件については事業計画等審査の段階でスキーム全体を対象に審査します。

(2) 定期借地契約の内容

- ① 賃貸住宅を建設する土地に一般定期借地権を設定します。
- ② 機構と賃貸住宅を建設する事業者間で、一般定期借地権設定契約を締結。契約は公正証書によるものとします。
- ③ 定期借地期間は、事業者からの提案による 50 年以上の期間とします。

(3) 借地期間満了等に伴う土地の返還

借地期間の満了等により、一般定期借地権が消滅する場合には、事業者は当該土地を原状に回復して、無償で機構へ返還していただきます。

3 民間事業者の募集・選定の概要

(1) 募集地区

地区名	所在地	敷地面積
西ヶ原一丁目地区(南側工区)	北区西ヶ原一丁目 31 番 5、6	5,009.72 m ²

(2) 募集・申込要領の配布、申込受付期間及び受付場所

募集・申込要領配布期間は、平成 22 年 3 月 23 日（火）から平成 22 年 4 月 9 日（金）までとします。（土日を除きます。）
（配布・受付時間 10：00～12：00、13：00～17：00）

申込受付期間は、平成 22 年 3 月 23 日（火）から平成 22 年 4 月 12 日（月）までとします。（土日を除きます。）
（配布・受付時間 10：00～12：00、13：00～17：00）

募集・申込要領配布、申込受付は、次の窓口において、行います。

<配布窓口>

部署	住所	連絡先	事務局 担当者
東京都心支社 都市再生企画部 業務企画第 2 チーム	東京都新宿区西新宿 六丁目 5 番 1 号 新宿アイランドタワー 13 階	Tel 03-5323-0418	高橋・田中
東京都心支社 業務第四部 市街地整備第 1 チーム	東京都荒川区東日暮 里五丁目 7 番 18 号 コスモパークビル 3 階	Tel 03-3805-6414	松橋・西

<受付窓口>

部署	住所	連絡先	事務局 担当者
東京都心支社 都市再生企画部 業務企画第 2 チーム	東京都新宿区西新宿 六丁目 5 番 1 号 新宿アイランドタワー 13 階	Tel 03-5323-0418	高橋・田中

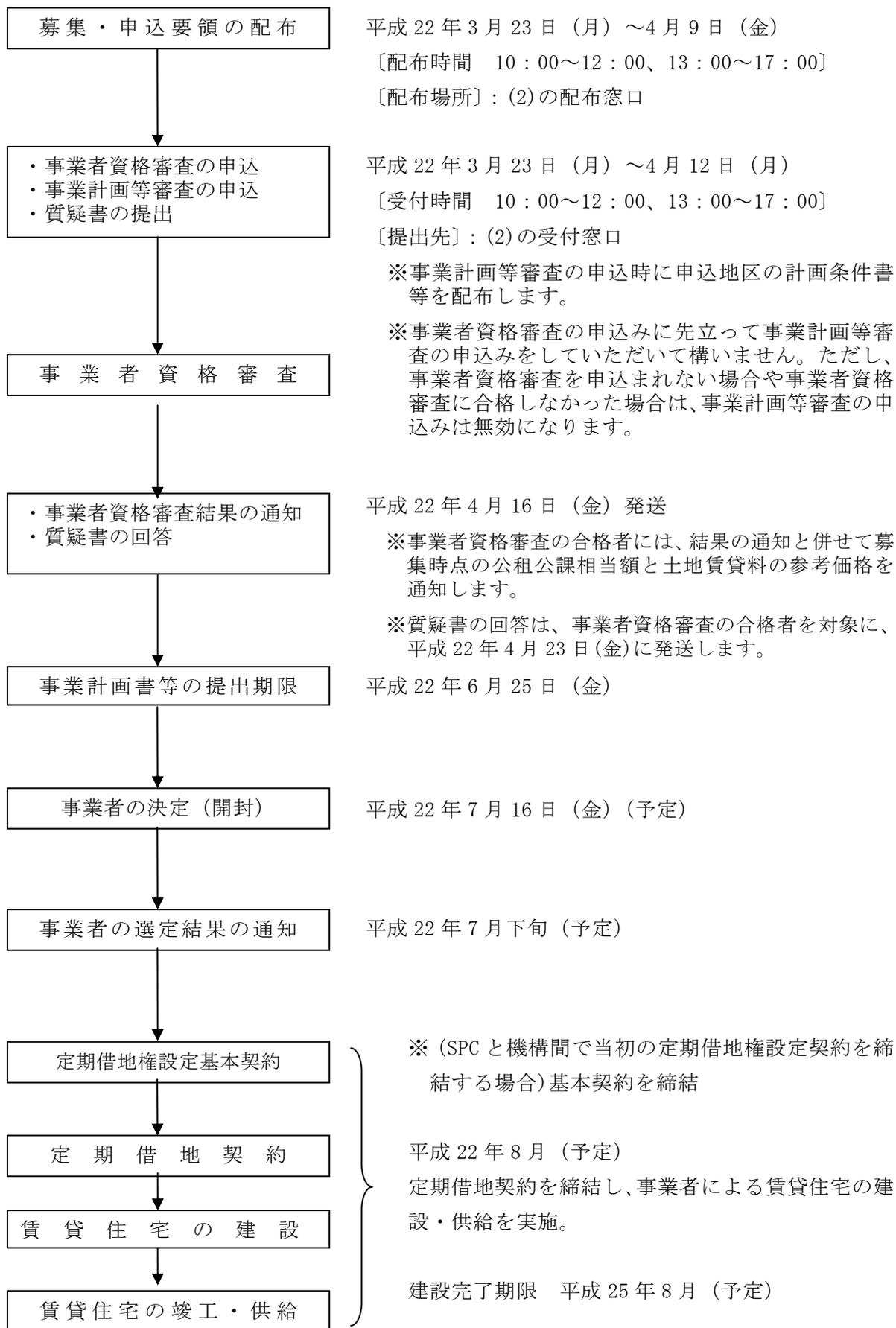
(3) 事業者の選考・選定

民間供給支援型賃貸住宅の事業者選考・選定には、事業者資格審査及び事業計画等審査があります。

事業者資格審査では、事業者の事業実績、事業実施能力（知識、経験、資力、信用）を審査します。

事業計画等審査では、事業計画書並びに土地賃借期間及び土地賃貸料提案書を提出して頂き、機構が提示した計画条件の充足状況を審査し、機構が提示した条件を充足した者による価格競争により、賃貸料の最も高い事業者に決定します。なお選定した事業者名については、決定後7日間、上記受付窓口住所に掲示します。

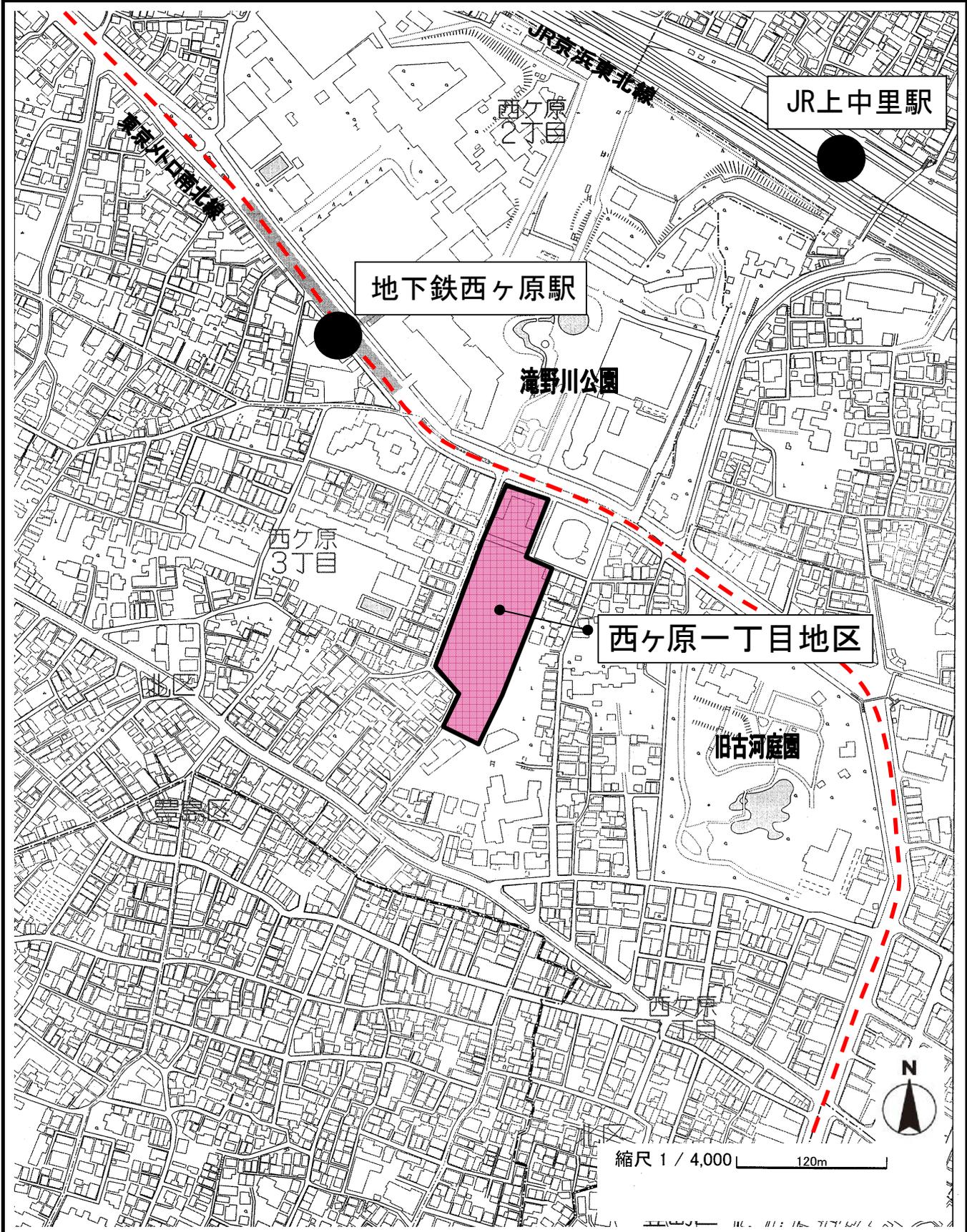
(4) スケジュール



位置図

地区名

西ヶ原一丁目地区



土地利用計画図

地区名

西ヶ原一丁目地区

